

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Τα 10 sos



Της **ΣΙΣΣΥΣ ΣΤΑΥΡΟΠΙΕΡΡΑΚΟΥ**
s.stavropierrakou@realnews.gr

«**Ζ**εστό χρήμα» εκατομμυρίων ευρώ φέρνει στα κρατικά ταμεία η κινητικότητα που καταγράφεται στις μεταβιβάσεις ακινήτων, συμπεριλαμβανομένων γονικών παροχών και δωρεών. Το 2024, με βάση τα συμβόλαια που έχουν αναρτηθεί στο Μητρώο Αξιών Μεταβιβάσεων Ακινήτων, άλλαξαν χέρια 42.745 ακίνητα, συνολικής αξίας 4,07 δισ. ευρώ, ενώ οι φόροι που εισπράχθηκαν το περασμένο έτος μόνο από τις αγοραπωλησίες ακινήτων ανήλθαν σε 656,49 εκατ. ευρώ, καταγράφοντας αύξηση 26,2% σε σχέση με το 2023 που είχαν διαμορφωθεί σε 520,24 εκατ. ευρώ. Στην ελληνική κτηματαγορά οι αγοραπωλησίες ακινήτων παραμένουν σε ανοδική τροχιά, παρά το ράλι που εξακολουθούν να καταγράφουν οι τιμές.

Όσον αφορά το είδος των ακινήτων, τα συμβόλαια που έχουν υπογραφεί και αναρτηθεί στο μητρώο δείχνουν ότι 21.735 είναι διαμερίσματα συνολικής αξίας 2,18 δισ. ευρώ, 4.308 είναι μο-

Η Realnews αποκωδικοποιεί αναλυτικά τη διαδικασία αλλά και τους φόρους που πρέπει να καταβάλουν οι φορολογούμενοι για μεταβιβάσεις, γονικές παροχές και δωρεές. Ειδικότερα:

1 Ηλεκτρονικά, μέσω της πλατφόρμας myProperty, υποβάλλονται αρχικές δηλώσεις φόρου μεταβίβασης ακινήτων που βρίσκονται σε περιοχές στις οποίες ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας, για:

- Μεταβίβαση ακινήτου με επαχθή αιτία.
- Πλειστηριασμό.
- Χρησικτησία.
- Μεταβίβαση ποσοστών οικοπέδου λόγω εργολαβικού ανταλλάγματος.
- Πλασματική μεταβίβαση.
- Εκτέλεση προσυμφώνου εντός διετίας.
- Σύσταση ή τροποποίηση σύστασης οριζόντιας/κάθετης ιδιοκτησίας με/χωρίς κτίσματα.

2 Οι απαλλαγές από τον φόρο μεταβίβασης ακινήτου διαμορφώνονται ως εξής:

➤ **Για αγορά κατοικίας:** Από άγαμο μέχρι 200.000 ευρώ. Από άγαμο που παρουσιάζει αναπηρία τουλάχιστον 67% από διανοητική καθυστέρηση ή φυσική αναπηρία μέχρι 250.000 ευρώ. Από έγγαμο μέχρι 250.000 ευρώ, ενώ από έγγαμο που παρουσιάζει αναπηρία, τουλάχιστον 67% από διανοητική καθυστέρηση ή φυσική αναπηρία μέχρι 275.000 ευρώ. Το πο-

σοσό και για την επιπλέον αξία οφείλεται φόρος μεταβίβασης ακινήτων.

Σε περίπτωση αγοράς κατοικίας, στο ποσό της απαλλαγής περιλαμβάνεται και η αξία μίας θέσης στάθμευσης και ενός αποθηκευτικού χώρου (είτε είναι ξεχωριστές οριζόντιες ιδιοκτησίες είτε παρακολουθήματα της μεταβιβαζόμενης ιδιοκτησίας), για επιφάνεια εκάστου έως 20 τετραγωνικά μέτρα, εφόσον βρίσκονται στο ίδιο ακίνητο και αποκτώνται ταυτόχρονα με το ίδιο συμβόλαιο αγοράς.

3 Για την απαλλαγή πρώτης κατοικίας απαιτείται:

α) Ο αγοραστής ή η σύζυγός του ή τα ανήλικα παιδιά του να μην έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε άλλη οικία ή διαμέρισμα ή ιδανικό μερίδιο αυτών και βρίσκονται σε δημοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των 3.000 κατοίκων. Οι στεγαστικές ανάγκες θεωρείται ότι καλύπτονται αν το συνολικό εμβαδόν της καθαρής επιφάνειας κατοικιών που υφίστανται ή υπάρχει η δυνατότητα βάσει των πολεοδομικών διατάξεων να ανεγερθούν είναι 70 τ.μ. χώρου κύριας χρήσης, προσαυξανόμενα κατά 25 τ.μ. για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα του, και 30 τ.μ. για το τρίτο και τα επόμενα τέκνα. Κατ' εξαίρεση, οι στεγαστικές ανάγκες του αγοραστή με ποσοστό αναπηρίας τουλάχιστον 67% αυξάνονται από 70 τ.μ. σε 90 τ.μ.

β) Το αγοραζόμενο οικόπεδο ή το γήπεδο στο

Τα μυστικά στις μεταβιβάσεις ακινήτων

Αναλυτικός οδηγός σχετικά με τη διαδικασία αλλά και τους φόρους που πρέπει να καταβάλουν οι φορολογούμενοι για αγοραπωλησίες, γονικές παροχές και δωρεές

νοκατοικίες συνολικής αξίας 508,68 εκατ. ευρώ, 7.200 είναι οικόπεδα συνολικής αξίας 883,55 εκατ. ευρώ, ενώ 1.925 αφορούν θέσεις στάθμευσης. Πριν από το καλοκαίρι αναμένεται να κάνει πρεμιέρα ηλεκτρονική πλατφόρμα που θα καταγράφει όλες τις τιμές πώλησης ακινήτων ανά περιοχή, με τα στοιχεία να αντλούνται από το Κτηματολόγιο, όπου αναρτώνται πλέον τα συμβόλαια. Σε αυτή δεν θα γίνεται αναφορά στα στοιχεία πωλητή και αγοραστή, παρά μόνο η ταυτότητα του ακινήτου με στοιχεία τετραγωνικών, ορόφου, παλαιότητας και περιοχής μαζί με το τίμημα πώλησης.

σώ αυτό προσαυξάνεται κατά 25.000 για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα αυτού και κατά 30.000 για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα του.

➤ **Για αγορά οικοπέδου:** Από άγαμο μέχρι 50.000, από έγγαμο μέχρι 100.000 ευρώ. Το ποσό αυτό προσαυξάνεται κατά 10.000 για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα αυτού και κατά 15.000 ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα του.

Αν η αξία του ακινήτου υπερβαίνει τα παραπάνω αφορολόγητα όρια, η απαλλαγή χορηγείται μέχρι του αντίστοιχου αφορολόγητου

οποίο βρίσκεται η αγοραζόμενη οικία ή το διαμέρισμα να είναι οικοδομήσιμο κατά τον χρόνο της αγοράς και εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου δήμου ή κοινότητας ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο και μεταξύ αγοραστή και πωλητή να μην υπάρχει συγγένεια εξ αίματος ή εξ αγχιστείας πρώτου βαθμού.

γ) Το ακίνητο να παραμένει στην κυριότητα του αγοραστή για τουλάχιστον μία πενταετία.

4 Ο συνολικός λογαριασμός για τη μεταβίβαση ακινήτων είναι ο ακόλουθος:

Μετά το «πάγωμα» του ΦΠΑ μέχρι το τέλος του

